

UCHWAŁA NR 4/2004
RADY GMINY ŻABIA WOLA
z dnia 22 stycznia 2004 roku

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Żabia Wola**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 142 poz.1591 z 2001r z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 pkt. 1, 2, 5, 6, 7 i 8, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz.139 z późn. zm.), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717), oraz na podstawie Uchwały Rady Gminy w Żabiej nr 40/2001 z dnia 29 czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola Rada Gminy Żabia Wola uchwala co następuje:

§ 1.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzonym Uchwałą Nr 37/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 poz. 717 z dnia 29 czerwca 2000r) wprowadza się zmiany zasad zagospodarowania dotyczące wsi **Żelechów**.

§ 2.

Granice obszaru objętego zmianą planu stanowią granice administracyjne wsi Żelechów. Zmiana planu została przedstawiona na mapie w skali 1:5000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały oraz na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały (wyniesienie).

§ 3.

Przyjmuje się następujące zasady:

1. Zasady zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

1.1. Ustanawia się zakaz realizacji inwestycji oraz użytkowania obiektów powodujących pogarszanie warunków życia mieszkańców oraz stanu środowiska, a w szczególności takich jego elementów jak: powietrze atmosferyczne, środowisko gruntowo-wodne, krajobraz.

1.2. Jednostka organizacyjna w projektowanej i prowadzonej działalności obowiązana jest stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem zakładu, do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

1.3. Na terenach objętych zmianą planu ustala się zachowanie i ochronę istniejącej zieleni i wartościowego drzewostanu, należy dążyć do wprowadzania zieleni uzupełniającej, szczególnie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

2. Ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury

2.1 Plan ustala:

- w obrębie obiektów wpisanych do rejestru zabytków nakaz uzgadniania wszelkich działań inwestycyjnych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- strefę ochrony konserwatorskiej o szer. 100m i strefę ekspozycji dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków (kościół parafialny p.w. Zwiastowania NMP w Żelechowie).

3. Zasady podziału na działki budowlane.

3.1. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane terenów – kwartałów urbanistycznych oznaczonych symbolami M; MU.

3.2. Zasady podziału dotyczą kierunków granic działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczających tereny komunikacji określonych na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały (wyniesienie).

3.3 Zasady podziału określa rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały dla terenów o symbolach: M15; M16; M17; M19; MU6; MU7

3.4. Podział terenu na działki budowlane jest możliwy pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów poszczególnych obszarów oraz wydzieleniu terenów przeznaczonych pod komunikację.

3.5. Na terenach o symbolach M; MU; należy pozostawić powierzchnię biologicznie czynną w procencie określonym w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

Definicja powierzchni biologicznie czynnej wg przepisów odrębnych.

3.6. Minimalna wielkość nowo wydzielonej działki wynosi 1000 m², na terenach wyniesienia w skali 1:2000, wielkość działek określa rysunek planu (zał. nr 2),

3.7. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej na działkach zalesionych wynosi min. 2000 m².

3.8. Powierzchnia wyłączenia z produkcji (trwałe wylesienie pod bezpośrednie zainwestowanie, tj. budynek +komunikacja wewnętrzna) na działkach budowlanych całkowicie zalesionych nie może przekroczyć 20% powierzchni działki i nie więcej niż 400 m². Na pozostałej powierzchni działki należy utrzymać trwałą uprawę leśną.

3.9. Plan adaptuje zainwestowanie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m².

3.10. Dopuszcza się wtórny podział działek o powierzchni powyżej 2000 m²

4. Zasady i warunki kształtowania zabudowy

4.1. Usytuowanie nowo projektowanych budynków mieszkalnych, obiektów usługowych dla terenów o symbolach: M15; M16;M17; M19; MU6; MU7 obowiązuje wg nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały. Dla lokalizacji obiektów na pozostałych terenach obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy określone przy terenach komunikacji oraz poszczególnych kwartałach urbanistycznych

4.2. Na terenach o symbolach M i MU dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako obiektów wolno stojących przy zachowaniu przepisów szczególnych.

4.3. Wprowadza się zakaz wznoszenia ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych.

4.4. Wykonanie wytycznych urbanistycznych uzgodnić z Wójtem Gminy i Zakładem Energetycznym przed opracowaniem wstępnego projektu podziału.

4.5. W linii ogrodzenia należy lokalizować skrzynki gazowe i elektryczne.

4.6. Dla dróg do obsługi terenów rolnych o szerokości w liniach rozgraniczających 6m minimalna linia zabudowy wynosi 8m od linii rozgraniczającej drogę.

4.7. Dla dróg wewnętrznych w zabudowie mieszkaniowej i rekreacyjnej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 i 10m minimalna linia zabudowy wynosi 6m od linii rozgraniczającej drogę.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

5.1. Zaopatrzenie w wodę:

a) Ustala się docelowe zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych.

b) Do momentu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się alternatywnie zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

5.2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych

a) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków sanitarnych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych.

b) Ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód deszczowych wprost do gruntu lub do cieków powierzchniowych; ustalenie dotyczy terenów utwardzonych przeznaczonych pod komunikację, usługi i tereny produkcyjno – usługowe , gdzie wody deszczowe z terenów utwardzonych, przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach.

c) Ustala się, że ścieki sanitarne będą docelowo odprowadzane do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej lub do lokalnych systemów wraz z urządzeniami oczyszczającymi (o uciążliwości nie wykraczającej poza granice własności), a w okresie przejściowym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym ich wywozem na zlewnię przy najbliższej oczyszczalni ścieków.

d) Wprowadza się zakaz odprowadzania do kanalizacji sanitarnej ścieków deszczowych i z odwodnień oraz zakaz odprowadzania ścieków sanitarnych do kanalizacji deszczowej.

5.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych (SN, NN) napowietrznych i kablowych oraz z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z zapotrzebowaniem, w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Energetycznego, w oparciu o program zaopatrzenia w energię elektryczną.

Miejsca pod lokalizację projektowanych stacji trafo należy przewidzieć na etapie wytycznych urbanistycznych dla poszczególnych terenów.

b) Dopuszcza się modernizację i przebudowę (kolidujących z projektowaną zabudową) sieci i urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z docelowym zapotrzebowaniem

c) Lokalizacja stacji transformatorowych wymaga dostępności od drogi kołowej publicznej lub wewnętrznej.

5.4. Telekomunikacja:

Ustala się obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną istniejącą i projektowaną w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Telekomunikacji.

5.5. Zaopatrzenie w gaz:

a) Docelowo ustala się zasilanie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gazu przewodowego w uzgodnieniu i na warunkach Zakładu Gazowniczego.

b) Do czasu wybudowania sieci gazowej zaopatrzenie w gaz w oparciu o gaz bezprzewodowy.

5.6 Zaopatrzenie w energię ciepłą:

a) Ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z preferencją dla nieszkodliwych ekologicznych czynników grzewczych (gaz przewodowy, olej nisko siarkowy, energia elektryczna itp.).

5.7. Usuwanie odpadów:

a) Ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych i wywóz na wysypisko śmieci na podstawie umów,

b) Ustala się dążenie do realizacji systemu selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania z zapewnieniem pojemników na surowce wtórne.

c) Odpady niebezpieczne dla środowiska wymagają składowania i utylizacji wg. przepisów szczególnych, zgodnie z przyjętym gminnym programem gospodarki odpadami.

5.8. Ustalenia ogólne:

a). Sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów przeznaczonych pod komunikację z zachowaniem odległości wzajemnych wynikających z przepisów szczególnych z dopuszczeniem możliwości przebudowy i modernizacji, w uzgodnieniu i na warunkach zarządzających poszczególnymi mediami.

b). Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej (w technicznie uzasadnionych przypadkach) poza liniami rozgraniczającymi tereny komunikacji wymaga uzyskania zgody właściciela gruntu.

c). Do projektowanych obiektów budowlanych od istniejących sieci infrastruktury technicznej należy zachować odległości zgodnie z przepisami szczególnymi

d). Wszelkie działania inwestycyjne na terenach zmeliorowanych wymagają przebudowy sieci w uzgodnieniu i na warunkach właściwego terytorialnie Oddziału Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Na terenach o symbolach M, MU, ZR, lina zabudowy dla budynków wynosi 7m od górnej skarpy rowu; ogrodzenia powinny być oddalone min.2m od górnej skarpy rowu.

Uzgodnienie z Inspektorem wymaga określenia ilości oraz sposobu odprowadzania ścieków deszczowych z terenów przewidzianych pod zabudowę usługową i terenów utwardzonych.

e). Ustala się obowiązek by realizacja wszelkich inwestycji w zasięgu oddziaływania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wszelkich mediów odbywała się w sposób zgodny z przepisami szczególnymi w uzgodnieniu i pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń.

§ 4.

1. Szczegółowe przeznaczenie terenów.

1.1.TERENY O SYMBOLU – RE, RE1;

Tereny ciągów ekologicznych (tereny rolne – użytki zielone na glebach niskich klas wzdłuż cieków, dolin rzecznych oraz tereny przyległe do zbiorników wodnych).

Plan ustala zakaz zabudowy nowymi obiektami. Ponadto plan ustala adaptację użytkowania przyrodniczego z możliwością budowy stawów rybnych. Zabrania się prowadzenia prac ziemnych zmieniających zasadniczo istniejący przekrój dolin.

Plan ustala możliwość budowy urządzeń wodnych służących obsłudze terenu wg przepisów szczególnych.

1.2.TERENY O SYMBOLU – R;

Plan ustala zakaz zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolną (wyłączając siedlisko). Plan ustala adaptację istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i wymiany siedlisk oraz tworzenia nowych siedlisk dla gospodarstw o powierzchni określonej przepisami odrębnymi.

Siedliskiem jest zespół zabudowań składających się z budynku mieszkalnego, budynków związanych z produkcją rolną (sadownictwo, ogrodnictwo, uprawy polowe, hodowla) oraz obiekty związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego np.: budynki gospodarcze i inwentarskie (budynki służące do przechowywania maszyn i narzędzi, stodoły, obory, paszarnie, kurniki), obiekty związane z prowadzeniem działów specjalnych produkcji rolnej (np.: szklarnie).

1.3.TEREN O SYMBOLU – W;

Tereny wód otwartych (rowu melioracyjnego) - zał. Nr 2. Ustala się zakaz zabudowy urządzeniami nie związanymi z gospodarką wodną. Należy umożliwić dostęp celem konserwacji. Po obydwu stronach rowu ciągi ekologiczne RE szerokości 15m od górnej skarpy rowu.

1.4.TEREN O SYMBOLU – WW;

Teren istniejącego ujęcia wody. Zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją terenu. Stacja wodociągowa w Żelechowie (dz. nr ewid. 550/3) posiada strefę ochrony sanitarnej określoną w „Projekcie strefy ochrony sanitarnej ujęcia wód podziemnych w Żelechowie, gm. Żabia Wola” opracowanym przez zespół autorski: mgr Krystyna Nowakowska, mgr Krzysztof Nowakowski.

1.5.TEREN O SYMBOLU – UK;

Teren istniejącego kościoła. Zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją terenu. Wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1.6.TERENY O SYMBOLU – L;

Tereny istniejących lasów. Zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją terenu.

Zasady zagospodarowania, zabudowania i użytkowania gruntów leśnych określają przepisy szczególne. Linie zabudowy od lasu dla obiektów kubaturowych wg przepisów szczególnych.

1.7.TEREN O SYMBOLU - 1ZC;

Teren o symbolu 1ZC istniejącego cmentarza (powierzchnia grzebalna), zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją terenu. Istniejący cmentarz objęty jest ochroną

konserwatorską, wszelkie działania inwestycyjne należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

1.8. TEREN O SYMBOLU – 2ZC;

Teren o symbolu 2ZC. Teren cmentarza – powiększenie istniejącego cmentarza (powierzchnia grzebalna). Zakaz zabudowy i zagospodarowania nie związanego z funkcją terenu. Urządzenie cmentarza wg przepisów szczególnych.

1.9. TEREN O SYMBOLU – 3ZC,U;

Teren usług przycmentarnych w zasięgu oddziaływania cmentarza (pas 50m od granic cmentarza). Dopuszcza się lokalizację usług przycmentarnych przy ustaleniu obowiązku zwodociągowania w/w obiektów. Dopuszcza się lokalizację parkingów. W terenie o symbolu 3ZC,U ustala się obowiązek zachowania 30% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

Ustala się obowiązek zwodociągowania terenu w granicach 50 ÷ 150m od cmentarza i podłączenia do tej sieci wszystkich obiektów korzystających z wody.

1.10. TERENY O SYMBOLU – KZ;

Tereny dróg zbiorczych

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowo projektowanych dróg zbiorczych KZ w liniach rozgraniczających wynosi min. 15m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg zbiorczych poszerzenie w liniach rozgraniczających do min. 15m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi. Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 15m jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 15m od krawędzi jezdni drogi KZ, z zastrzeżeniem, że linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 50m², gospodarczych i garaży wynoszą 4m od linii rozgraniczających tereny dróg KZ.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

1.11. TEREN O SYMBOLU – 1KZ;

Teren drogi zbiorczej

Szerokość drogi 1KZ w liniach rozgraniczających wynosi 20m (poszerzenie drogi powinno odbywać się symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi). Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 20m jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 15m od krawędzi jezdni drogi 1KZ, z zastrzeżeniem, że linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 50m², gospodarczych i garaży wynoszą 4m od linii rozgraniczających teren drogi 1KZ.

1.12. TERENY O SYMBOLU – KL;

Tereny dróg lokalnych

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowo projektowanych dróg lokalnych KL w liniach rozgraniczających zmienna - wynosi 10 -12m; w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg lokalnych poszerzenie w liniach rozgraniczających powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 6m od linii rozgraniczających tereny dróg KL z zastrzeżeniem, że linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 50m², gospodarczych i garaży wynoszą 4m od linii rozgraniczających tereny dróg KL.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

Wielkości trójkątów widoczności określona wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

Plan dopuszcza zachowanie istniejących dróg o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 10m jeśli ich poszerzenie jest niemożliwe.

1.13. TERENY O SYMBOLU – KD;

Tereny dróg dojazdowych

Tereny komunikacji przeznaczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg.

Szerokość nowo projektowanych dróg dojazdowych KD w liniach rozgraniczających wynosi 10m i 8m oraz 6m (sięgacze); w przypadku dróg istniejących dostosowywanych do funkcji dróg dojazdowych poszerzenie w liniach rozgraniczających do 10m lub 8m powinno następować symetrycznie w stosunku do istniejącej osi drogi.

Linie zabudowy nieprzekraczalne dla obiektów kubaturowych wynoszą 6m od linii rozgraniczających tereny dróg KD, z zastrzeżeniem, że linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 50m², gospodarczych i garaży wynoszą 4m od linii rozgraniczających tereny dróg KD.

Na terenach w/w w liniach rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

Place manewrowe o wymiarach określonych wg przepisów szczególnych.

Wielkości trójkątów widoczności określone wg przepisów szczególnych.

Plan dopuszcza lokowanie rowów odwadniających wzdłuż dróg.

1.14. TERENY O SYMBOLACH – M15; M16; M17; M19;

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą dostosowaną kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

Dla terenów w/w obowiązują zasady zagospodarowania, linie zabudowy i podziału terenu określone na zał. nr 2 do niniejszej Uchwały.

1.14.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
- adaptację, modernizację oraz rozbiorę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu
- lokalizację usług podstawowych (kiosk, małe lokale gastronomiczne lub handlowe o powierzchni usługowej lub sprzedażowej do 100m²) oraz warsztatu pracy właściciela

1.14.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
 - maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8m n.p.t.
- Dla terenów oznaczonych symbolem **M19** w celu dokonania wewnętrznych podziałów na działki budowlane wprowadza się konieczność opracowania wytycznych urbanistycznych dla całego obszaru.
- Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 60% powierzchni działki.

1.15. TERENY O SYMBOLACH M1; M2; M3; M4; M5; M9; M10; M11; M12; M13; M14; M18; M20; M26; M27.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą dostosowaną kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

1.15.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
- adaptację, modernizację oraz rozbiorę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.
- lokalizację usług podstawowych (kiosk, małe lokale gastronomiczne lub handlowe o powierzchni usługowej lub sprzedażowej do 100m²) oraz warsztatu pracy właściciela.

1.15.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8m n.p.t.

Plan ustala obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla poszczególnych terenów o w/w symbolach dyspozycji terenowych: podział na działki budowlane oraz wydzielenie terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości drogi min. 8 m w liniach rozgraniczających) może nastąpić tylko na podstawie wytycznych urbanistycznych.

Dla fragmentu terenu o symbolu M26 ustala się obowiązek zwodociągowania terenu w pasie 50÷150m od granic cmentarza i podłączenia do tej sieci wszystkich obiektów korzystających z wody.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 60% powierzchni działki.

W terenie o symbolu M18 należy wydzielić drogę dojazdową szerokości 6,0m w celu zapewnienia dojazdu do łąk leżących w terenie RE1.

1.16. TERENY O SYMBOLACH M6; M7; M8; M15; M21; M22; M23; M24; M25; M28; M29.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolno stojącą lub bliźniaczą dostosowaną kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

1.16.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej wraz z budynkami gospodarczymi i garażami.
- adaptację, modernizację oraz rozbiorę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.
- lokalizację usług podstawowych (kiosk, małe lokale gastronomiczne lub handlowe o powierzchni usługowej lub sprzedażowej do 100 m²) oraz warsztatu pracy właściciela

1.16.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego 0.8m n.p.t.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 60% powierzchni działki.

1.17. TERENY O SYMBOLACH – MU1; MU2; MU6; MU8; MU11; MU13.

Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze oraz pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo-usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

1.17.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej, projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej z usługami w parterze budynków wraz z budynkami usługowymi, gospodarczymi i garażami,
- prowadzenie działalności usługowej w zakresie: administracji, handlu, kultury, zdrowia, szkolnictwa, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, gastronomii, usług bezpośrednio świadczonych na rzecz ludzi, lub polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innej działalności o podobnym charakterze wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, miejscami postojowymi i garażami oraz dojazdami, infrastrukturą techniczną i otaczającą zielenią,
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu,
- lokalizację samodzielnych obiektów handlowo - usługowych, parterowych dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m²,
- dopuszcza się lokalizację tylko funkcji usługowej na działkach położonych bezpośrednio przy drogach zbiorczych i lokalnych KZ i KL.

1.17.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max.3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego max. wysokość posadowienia parteru wynosi 0.8m n.p.t.
- wysokość projektowanych budynków usługowych może wynosić max. 7m w kalenicy od poziomu parteru,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków usługowych wynosi 0.30m n.p.t.

Plan ustala obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla poszczególnych terenów o w/w symbolach dyspozycji terenowych: podział na działki budowlane oraz wydzielenie terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości drogi min. 8m w liniach rozgraniczających) może nastąpić tylko na podstawie wytycznych urbanistycznych.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 50% powierzchni działki.

1.18. TERENY O SYMBOLACH – MU3; MU4; MU5; MU7; MU9; MU10; MU12.

Przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze oraz pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne wolno stojące lub bliźniacze z usługami w parterze budynków mieszkalnych lub samodzielnych obiektów handlowo-usługowych, parterowych, dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy.

1.18.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej, projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej lub bliźniaczej z usługami w parterze budynków wraz z budynkami usługowymi, gospodarczymi i garażami,
- prowadzenie działalności usługowej w zakresie: administracji, handlu, kultury, zdrowia, szkolnictwa, obsługi bankowej, poczty, telekomunikacji, turystyki, sportu, gastronomii, usług

bezpośrednio świadczonych na rzecz ludzi, lub polegających na wytwarzaniu dóbr materialnych z gotowych surowców (np. krawiectwo, fryzjerstwo, kaletnictwo, piekarnictwo itp.) oraz innej działalności o podobnym charakterze wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania pomieszczeniami technicznymi i gospodarczymi, miejscami postojowymi i garażami oraz dojazdami, infrastrukturą techniczną i otaczającą zielenią,

- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu,
- lokalizację samodzielnych obiektów handlowo- usługowych, parterowych dostosowanych kubaturą i rozwiązaniami architektonicznymi do otaczającej zabudowy, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 200m²,
- dopuszcza się lokalizację tylko funkcji usługowej na działkach położonych bezpośrednio przy drogach zbiorczych i lokalnych KZ i KL.

1.18.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków mieszkalnych może wynosić max. 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków mieszkalnych, w przypadku podpiwniczenia wynosi 1,50m n.p.t., w przypadku budynku nie podpiwniczonego max. wysokość posadowienia parteru wynosi 0.8m n.p.t.,
- wysokość projektowanych budynków usługowych może wynosić max. 7m w kalenicy od poziomu parteru,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków usługowych wynosi 0.30m n.p.t.

Dla terenów oznaczonych symbolem **MU7** w celu dokonania wewnętrznych podziałów na działki budowlane wprowadza się konieczność opracowania wytycznych urbanistycznych dla całego obszaru.

Dla fragmentów terenu o symbolu MU9 i MU10 ustala się obowiązek zwodociągowania terenu w pasie 50÷150m od granic cmentarza i podłączenia do tej sieci wszystkich obiektów korzystających z wody.

W terenie o symbolu MU10 dopuszcza się lokalizację parkingów wg przepisów szczególnych.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 50% powierzchni działki.

1.19. TERENY O SYMBOLACH – ZR1; ZR2; ZR3; ZR4; ZR5; ZR6.

Przeznaczenie terenu pod zabudowę rekreacyjną z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej.

1.19.1. Dopuszcza się:

- realizowanie projektowanej zabudowy rekreacyjnej, projektowanej zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej; dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy nie większej niż 50m²,
- adaptację, modernizację oraz rozbiórkę lub rozbudowę istniejących obiektów mieszkalnych i rekreacyjnych nie wpływającą na zmianę funkcji terenu.
- adaptację istniejących budynków na budynki mieszkalne.

1.19.2. Ustala się:

- wysokość projektowanych budynków rekreacyjnych i mieszkalnych może wynosić max. 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków rekreacyjnych i mieszkalnych wynosi 0.8m n.p.t.,
- maksymalna wysokość posadowienia parteru budynków gospodarczych wynosi 0.30m n.p.t.

Plan ustala obowiązek wykonania wytycznych urbanistycznych dla poszczególnych terenów o w/w symbolach dyspozycji terenowych: podział na działki budowlane oraz wydzielenie terenów pod drogi dojazdowe KD (przy zachowaniu szerokości drogi min. 8m w liniach rozgraniczających) może nastąpić tylko na podstawie wytycznych urbanistycznych.

Powierzchnia biologicznie czynna wynosi min. 70% powierzchni działki.

§ 5.

Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola wprowadza się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10% dla terenów oznaczonych symbolami M; MU; U; PU. Dla terenów o symbolach: R; L; RE; RE1; KGP; KZ; 1KZ; KL; KD; 1ZC; 2ZC; 3ZC,U;UK; W; WW stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ustala się na 0,1%.

§ 6.

1. Rysunek zmiany planu (skala 1:5000) stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały obejmuje: granice obszarów objętych zmianą planu (granice administracyjne wsi Żelechów), linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
2. Rysunek zmiany planu (skala 1:2000) stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały obejmuje: granice obszarów objętych zmianą planu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy, ustalone i projektowane linie wewnętrznych podziałów oraz wzajemne odległości elementów zagospodarowania zwymiarowane na rysunku.

§ 7.

Dla terenów objętych niniejszą zmianą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Żabia Wola zatwierdzony Uchwałą Nr 38/2000 Rady Gminy w Żabiej Woli z dnia 27 kwietnia 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Żabia Wola (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 69 poz. 715 z dnia 29 czerwca 2000r. z późn. zm.).

§ 8.

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żabia Wola.

§ 9.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Mirosław Bieganowski